



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 – 40 Años de Democracia”



3420

FECHA DE SANCION: 21 de Noviembre de 2023.-
NUMERO DE REGISTRO: 3291
EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-15157/23.-

ORDENANZA

ARTICULO 1°: Modifíquese el Art. 78° inc i) de la Ordenanza 2156/08 el que ----- quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTICULO 78 inc. i):** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a eximir de las Tasas, Derechos, Permisos y Patentes determinados en el Artículo 85° a las siguientes Instituciones sin fines de lucro: i) Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Villa Gesell. En el particular gozaran de la misma eximición aquellos bomberos que hayan sido beneficiarios del Plan Lotes con Servicios a partir de la adjudicación de los mismos.”-----

ARTICULO 2°: Modifíquese el Art 104° de la Ordenanza 2156/08 el que ----- quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTICULO 104:** Por cada inmueble en jurisdicción del Partido de Villa Gesell, beneficiado por los servicios de: Alumbrado Público común y especial, Barrido, Riego, Recolección de Residuos Domiciliarios, Conservación de Calles, Playas, Plazas y Paseos se abonarán las tasas fijadas de acuerdo a las normas establecidos en este título. Los inmuebles sujetos a propiedad horizontal y aquellos no sujetos al mismo que superen (1) una unidad de vivienda o local, se consideraran unidades contributivas y se abonaran por cada unidad. El incremento resultante no podrá superar un 50% de los módulos liquidados en el ejercicio 2021 de acuerdo a la reglamentación que fije el Poder Ejecutivo, en los casos de apart hotel y complejos de cabañas no sujetos al régimen de propiedad horizontal, siempre que se traten del mismo inmueble.”-----

ARTICULO 3°: Modifíquese el Art 162° de la Ordenanza 2156/08 el que ----- quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTICULO 162°:** “Serán requisitos para el otorgamiento de habilitaciones municipales los determinados en la Ordenanza 1958/04-Código de Habilitaciones Comerciales.”

ARTICULO 4°: Agréguese el Art 166bis a la Ordenanza 2156/08 el que quedará ----- redactado de la siguiente manera: “**ARTICULO 166 bis:** “Otórguese el beneficio del pago en cuotas de la habilitación comercial a toda persona con requerimientos especiales que desee explotar una actividad comercial.”-----



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 – 40 Años de Democracia



3420

ARTICULO 5º: Modifíquese el Art 242º, inc.a) de la Ordenanza 2156/08 el que ----- quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTICULO 242º inc.a):** Por consulta escrita de carácter especial referente a la aplicación del Código de Ordenamiento urbano(COU), de normas urbanísticas en general, consulta para la habilitación de comercios e industrias o consultas para la instalación de publicidad: a) Consulta sobre la factibilidad de construcciones, habilitaciones, instalaciones de publicidad y uso u ocupación de espacios públicos por no estar contempladas en las normas vigentes o ser materia de interpretación: Módulos 100 (CIEN).”-----

ARTICULO 6º: Modifíquese el Art 242º inc. b) de la Ordenanza 2156/08 el ----- que quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTICULO 242º inc. b) :** Por los servicios administrativos y técnicos comprendidos en el presente título se abonarán los derechos que a continuación se detallan: inc. b) Por cada Certificado de Libre Deuda para actos, contratos y operaciones sobre inmuebles Ley Provincial 14351: Módulos 200(doscientos); Por cada Certificado de Libre Deuda para actos, contratos y operaciones sobre inmuebles Ley Provincial 7436/68-Tramiteurgente:Módulos 240(doscientos cuarenta); Por cada certificado de Libre deuda sobre derechos o contribuciones de comercio, industrias o actividades análogas: Módulos 200 (doscientos); Por duplicados o certificados de final de obra o habitación: Módulos 100(cien); Por cada certificado referente, a datos catastrales, nomenclatura, ubicación, zonificación, medidas y distancia entre parcelas, restricciones de dominio, número de puerta y certificados comerciales: módulos 50(cincuenta); Por cada certificación en respuesta a presentación de oficio judicial con excepción de los librados en causas penales o laborales: Módulos 30(treinta).”-----

ARTICULO 7º: Modifíquese el Art. 242º inc. c) de la Ordenanza 2156/08 el ----- que quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTICULO 242º inc. c):** Por los servicios administrativos y técnicos comprendidos en el presente título se abonarán los derechos que a continuación se detallan: inc.c) Por la venta de pliego de bases y condiciones para licitaciones privadas y/o públicas, se abonará el 1 ‰ (uno por mil) sobre el monto del presupuesto oficial de obra o contrato. En caso de licitaciones por medicamentos, insumos de uso y/o aplicación terapéutica y material de laboratorio para la secretaría de Salud se abonará el 0,5‰ (cinco por mil) sobre el monto del presupuesto oficial de la licitación.”-----

ARTICULO 8º: Modifíquese el Art 242 inc.d) de la Ordenanza 2156/08 el que ----- quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTICULO 242º inc.d):** Por los servicios administrativos y técnicos comprendidos en el presente



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 – 40 Años de Democracia”

3420

título se abonarán los derechos que a continuación se detallan: inc.d) Por cada ejemplar del CÓDIGO DE FALTAS: M 400 (cuatrocientos); Por cada ejemplar del CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO: M400 (cuatrocientos).”-----

ARTICULO 9º: Modifíquese el Art 242 inc.e) de la Ordenanza 2156/08 el ----- que quedará redactado de la siguiente manera: “ARTICULO 242º inc.e): Por carpeta de obra en construcción. El sellado correspondiente a dicha solicitud abarca la siguiente documentación: La solicitud misma Certificación de libre deuda Visado de amojonamiento Nomenclatura parcelaria Numeración oficial f) Boleta de depósito y copias de contratos (Ley 6076) g) Boleta de planillas de estadísticas. h) El plano anterior aprobado.-

i) Tela transparente j) Pedido de inspección final: Modulos 600 (seiscientos); Por Carpeta de Agrimensura . El sellado correspondiente a dicha solicitud abarca la siguiente documentación: La solicitud misma. Certificación de libre deuda Visación de amojonamiento Nomenclatura parcelaria Numeración oficial f) Boleta de depósito y copias de contratos (Ley6076) g) Boleta de planillas de estadísticas. h) El plano anterior aprobado

i) Tela transparente. j) Pedido de inspección final: Modulos 300(trescientos); Por cada parcela generada por división mediante Plano de Mensura: Modulos 120 (ciento veinte);Por cada Subparcela generada por división mediante Plano de propiedad Horizontal: Modulos 120 (ciento veinte); Por cada inicio de trámite de apertura de calles: Modulos 20(veinte);Por solicitud de copias(sin incluir valor de copias):Modulos 10(diez); Por notificaciones de observaciones formuladas por contralor técnico: Modulos 20 (veinte); Por cada nueva presentación de certificado relacionados con el respectivo plano de obra corregido: Modulos 10 (diez); Por consultas del archivo de catastro, archivo de certificados de amojonamiento, deslinde y planialtimetria, plancheta catastral, cédula catastral o manzana catastral con emisión de fotocopias simple: Modulos 100(cien); Por cada subdivisión que se someta a aprobación, por cada parcela: Valores para particulares a) Parcelas de hasta 1.000m2:Modulos 800 (ochocientos).”-----

ARTICULO 10º: Modifíquese el Artículo 292º sexto de la Ordenanza 2156/08 ----- el cual quedará redactado de la siguiente manera: “ARTÍCULO 292º sexto: En aplicación de los artículos 46º,47º,48º,49º,50º y concordantes de la Ley 14449, impleméntese a favor de la Municipalidad de Villa Gesell, la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria denominada TASA POR CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO URBANO aplicable a todas las personas humanas o jurídicas, propietarias o poseedoras a título de dueño de inmuebles que se encuentren ubicados dentro del Partido de Villa Gesell según el presente capítulo.”-----



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 – 40 Años de Democracia”

3420

ARTICULO 11°: Modifíquese el Artículo 292° séptimo de la Ordenanza ----- 2156/08, el cual quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTÍCULO 292° séptimo:** Constituyen hechos generadores de la TASA POR CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO URBANO las acciones públicas de cualquier origen que incrementen el valor del suelo. Específicamente se consideran hechos generadores los siguientes:

- 1) La autorización, por cualquier, fuente de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, sea elevando el FOS (Factor de Ocupación del Suelo), el FOT (Factor de Ocupación Total) o la densidad de ocupación en cualquier área del Partido de Villa Gesell, exista o no modificación en la norma de fondo.-
- 2) La incorporación al área urbana de inmuebles clasificados como pertenecientes al área complementaria.
- 3) La modificación del uso del suelo.
- 4) Las actuaciones o decisiones administrativas que permitan modificaciones morfológicas que tengan como consecuencia el incremento del valor del inmueble.
- 5) Las obras de infraestructura o equipamiento social o urbano realizadas por cualquier sujeto distinto que el sujeto obligado al pago de la tasa.”-----

ARTICULO 12°: Modifíquese el Artículo 292° octavo de la Ordenanza ----- 2156/08 el cual quedará redactado de la siguiente manera “**ARTÍCULO 292° octavo:** La tasa por Contribución al Desarrollo urbano será del 10% (diez por ciento) del mayor valor inmobiliario generado por los hechos enunciados en el artículo anterior.”-----

ARTICULO 13°: Modifíquese el Artículo 292° noveno de la Ordenanza 2156/08 el ----- cual quedará incorporado al Capítulo II – Base Imponible con la siguiente redacción: “**ARTÍCULO 292° noveno:** A fin del cálculo de la valorización inmobiliaria se deberá cumplir con los siguientes recaudos:

- a) Una tasación realizada por organismo oficial establecerá el precio de los inmuebles alcanzados por el o los hechos generadores previstos en el artículo 292° séptimo de la presente, a su vez enmarcada en los artículos 46° al 50° y concordantes de la Ley Provincial 14.449. El precio establecido deberá ser el vigente antes de la decisión administrativa, acción urbanística o ejecución de obra pública o equipamiento comunitario que da lugar a la exigencia de la presente tasa, sin incorporar las expectativas que resultan del hecho



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 – 40 Años de Democracia”

3420

generador que da lugar a la participación del municipio en la valorización inmobiliaria. Dicho precio será denominado el “precio inicial”.

b) Una segunda tasación realizada por organismo oficial determinará el nuevo precio del inmueble, el que se denominará “nuevo precio de referencia”.

c) La valorización resultante será la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio inicial.

d) Sobre la valorización resultante deberá aplicarse la alícuota definida en el artículo 292° octavo de la presente.

e) Cuando se viabilicen fraccionamientos o lotes que den lugar al cobro de la tasa por contribución al desarrollo urbano y se acuerde que el pago de la valorización se realice con lotes urbanizados, el cálculo de los lotes a transferir al municipio en parte de pago de la valorización inmobiliaria surgirá de aplicar la alícuota fijada en el artículo 292° octavo de la presente al total de parcelas edificables que surjan de la subdivisión. En estos casos, no será obligatoria la realización de la tasación.-----

ARTICULO 14°: Modifíquese el Artículo 292° décimo de la Ordenanza 2156/08 ----- el cual quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTÍCULO 292° décimo:** La autoridad de aplicación determinará el monto correspondiente a la tasa por Contribución al Desarrollo urbano para cada caso, en función de las tasaciones realizadas por organismo oficial. La Contribución al Desarrollo urbano prevista en este Título podrá ser abonada por el sujeto obligado al pago, mediante la forma o medio que acuerde con el municipio, de entre los que se indican a continuación los que podrán aplicarse de forma combinada o exclusiva.

a) En dinero.

b) Transfiriendo al municipio inmuebles localizados en el predio que origina el pago de la tasa, en la forma que se indica en el inciso e) del artículo 292° noveno.

c) Transfiriendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del área urbana y/o complementaria, mediando conformidad del Municipio y previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, debidamente fundados.

d) A través de la ejecución de obras de infraestructura o equipamiento comunitario, previo cálculo de equivalencia de valores, que corresponda a las necesidades de la comunidad y al plan de gestión de gobierno.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 – 40 Años de Democracia”

3420

e) En los casos en los que se aplique el procedimiento de consorcios urbanísticos, el Departamento Ejecutivo podrá incluir en el convenio particular la forma de pago de la presente tasa.”-----

ARTICULO 15°: Modifíquese el Artículo 292° un décimo de la Ordenanza ----- 2156/08 el cual quedará incorporado al Capítulo IV – Exigibilidad con la siguiente redacción: “ARTÍCULO 292° un décimo: Para los inmuebles beneficiados por los hechos descriptos en el artículo 292° séptimo, el tributo será exigible a partir de la efectiva utilización de la normativa mediante la presentación de planes particularizados, presentación de planos, o solicitud de los permisos pertinentes. El Municipio deberá informar en ocasión de extender un informe de deuda sobre cualquier propiedad que se encuentre alcanzada por esta tasa, sobre la situación de la misma para conocimiento de los particulares intervinientes en la operación de compra-venta. El Municipio podrá establecer, mediante acuerdo particular con el sujeto obligado al pago de la presente Tasa, el momento correspondiente para su efectiva cancelación, el cual se establecerá en el respectivo acuerdo”-----

ARTICULO 16°: “Determínese que el Artículo 292° decimo segundo de ----- la Ordenanza 2156/08 quedará incorporado al Capítulo V- Contribuyentes y Responsables con la siguiente redacción: ARTÍCULO 292° decimo segundo: Sujetos obligados al pago o contribuyentes.

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.
- b) Los usufructuarios de los inmuebles.
- c) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- d) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.
- e) En caso de transferencia por herencia, los herederos.”

ARTICULO 17°: Determínese que el Artículo 292° decimo tercero de la ----- Ordenanza 2156/08 quedará incorporado al Capítulo VI- Casos Excluidos con la siguiente redacción: “ARTÍCULO 292° decimo tercero.: “La autoridad de aplicación podrá eximir del pago de la tasa establecida en este Título al Estado Nacional y Provincial y a las instituciones reconocidas como de Interés Público en el Registro Municipal, cuando realicen aplicaciones destinadas a prestar un mejor servicio. Así mismo, podrán ser eximidos de este tributo, en forma total o parcial, las personas de escasos recursos previa



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 – 40 Años de Democracia”

3420

realización de encuestas socio-ambiental y siempre que se trate de su único inmueble y sea de su habitación permanente y acredite la imposibilidad de afrontar los pagos que se liquiden.”-----

ARTICULO 18°: Determinese que el Artículo 292° decimo cuarto de la ----- Ordenanza 2156/08 quedará incorporado al Capítulo VII- Consorcios Urbanísticos con la siguiente redacción: “**ARTÍCULO 292°** décimo cuarto: A los efectos de la presente, se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, ejecutados conjuntamente entre el Municipio de Villa Gesell y actores privados, sean estas personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.”.-

ARTICULO 19°: Determinese que el Artículo 292° decimo cuarto de la Ordenanza ----- 2156/08 quedará incorporado al Capítulo VII-Consorcios Urbanísticos con la siguiente redacción:“**ARTÍCULO 292°** décimo cuarto: A los efectos de la presente, se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, ejecutados conjuntamente entre el Municipio de Villa Gesell y actores privados, sean estas personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.”.-

ARTICULO 20°:Determinese que el Artículo 292° decimo quinto de la ----- Ordenanza 2156/08 quedará incorporado al Capítulo VII- Consorcios Urbanísticos con la siguiente redacción: “**ARTÍCULO 292°** décimo quinto: Autorícese al Departamento Ejecutivo a realizar Consorcios Urbanísticos siempre y cuando las obras o acciones involucradas contribuyan al desarrollo social y urbano del Partido de Villa Gesell.”-----

ARTICULO 21°: Modifíquese el Capítulo VIII del Título XXX Tasa por ----- Contribución al Desarrollo Urbano de la Ordenanza 2156/08 el cual se denominará “Capítulo VIII-Destino de los fondos recaudados.”-----

ARTICULO 22°: Modifíquese el Artículo 292° décimo sexto de ----- la Ordenanza 2156/08 el que quedará redactado de la siguiente manera:“**ARTÍCULO 292°**décimosexto: Los fondos recaudados por la aplicación de la tasa por contribución al Desarrollo urbano, serán afectados a la



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 - 40 Años de Democracia

3420

cuenta especial intangible a nombre del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal creada por Ordenanza 3354/23."-----

ARTICULO 23°: Deróguese el Capítulo IX del Título XXX Tasa ----- por Contribución al Desarrollo Urbano de la Ordenanza 2156/08 y los artículos que lo componen.-----

ARTICULO 24 °: Modificase Artículo 295° de la Ordenanza 2156/08 ----- el que expresará en su nueva redacción: "Fíjese el valor del módulo en PESOS CINCUENTA (\$50) a partir del 1 de enero de 2024, PESOS CINCUENTA Y SEIS (\$56) a partir del 1 de marzo de 2024, PESOS SESENTA Y DOS (\$62) a partir del 1 de mayo de 2024; PESOS SESENTA Y OCHO (\$68) a partir del 1 de julio; PESOS SETENTA Y CUATRO (\$74) a partir del 1 de setiembre de 2024, y OCHENTA (\$80) a partir del 1 de noviembre de 2024."-----

ARTICULO 25°: Modifíquese el Artículo 1° de la Ordenanza 1958/04 el ----- cual quedará redactado de la siguiente manera: "En oportunidad de solicitar la correspondiente habilitación los interesados deberán acreditar:

- 1) Documento Nacional de Identidad(DNI) en caso de ser Personas Humanas.
- 2) Instrumento constitutivo de la Persona Jurídica en caso de ser tal, con designación actualizada de sus representantes legales.
- 3) Domicilio real y legal del solicitante como asimismo domicilio real del inmueble donde girara la actividad comercial, industrial o afín. Señálese que en los casos de constitución de domicilio real antes enunciado deberá constar calle, número, piso y departamento en caso de poseerlo.
- 4) Domicilio fiscal electrónico de quien ejerza la actividad donde serán válidas las notificaciones efectuadas.
- 5) Copia de Escritura Traslativa de dominio y/o Contrato de Locación y/o Boleto de Compra venta. En los dos últimos casos deberán estar impuestos del correspondiente Impuesto de Sellos y firma certificada ante Escribano Público, Juez de Paz, Entidad Bancaria o Autoridad Administrativa Municipal.
- 6) Constancia de Inscripción de AFIP e IIBB actualizada al momento de la solicitud la que debe mantenerse activa mientras el comercio, industria o asimilable este habilitado bajo pena de ser pasible de la clausura del establecimiento. En el caso de IIBB deberá acompañarse Certificado de Domicilio. Punto de Venta Villa Gesell.-
- 7) Certificados de libre-deuda de las Tasas Municipales del local a habilitar (Seguridad e Higiene, Publicidad y Propaganda, Alumbrado, Limpieza y



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

983 / 2023 - 40 Años de Democracia"

3420

Conservación de la Vía Pública, Agua Corriente, etc.).-

8) Copia de Plano donde se instalará el edificio que se solicita habilitar en alguna de sus dos posibilidades:

- a) Conforme a Obra o Medición Aprobado.
- b) Conforme a Obra o Medición registrado.

En caso de que no poseer la documentación antes señalada se requerirá Informe Técnico debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.-

9) Libro de Actas rubricado por la autoridad competente

10) En el caso de alojamientos turísticos, Libro de Quejas rubricado por la autoridad competente a fin de que el público deje constancia de reclamos, mala atención por falta de la prestación del servicio o violación de las disposiciones legales vigentes, indicando sus datos personales y domicilio.

El mismo debe colocarse en forma visible con un cartel indicador de su existencia.

Los funcionarios a cargo de la función de inspección revisasen el Libro aludido debiendo tomar copia de las actuaciones que en él se sustancien a fin de su tratamiento y asentarlos en el Libro de Actas del establecimiento. Dicha copia será suscripta conjuntamente con el titular de la habilitación.

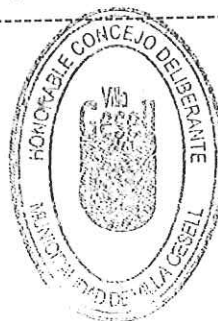
11) En el caso de actuar mediante representante o apoderado/a de la persona humana o jurídica requirente de la habilitación, deberá acompañarse la documentación que acredite el carácter de tal.

El titular de la habilitación estará obligado a notificar al Municipio de toda modificación edilicia o de actividad y/o condiciones en que se realiza la última citada:

- a) antes de que se produzca la modificación si con ello requiere una nueva habilitación o ampliación de la existente;
- b) al momento de producirse, si con ello se actualiza alguna documentación que se tuvo vista al momento de otorgarla habilitación.".-

ARTICULO 26°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.

SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN
Municipalidad de Villa Gesell



[Signature]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 23 de noviembre del 2023

Promúlguese, cúmplase, comuníquese, dese al registro oficial y archívese.

GUGLIELMINI ANGEL ALBERTO
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell



Dr. GUSTAVO N. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

CPN Gustavo Victor Ciriaco
Secretario de Hacienda
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 23 de noviembre del 2023

**REGISTRADA BAJO EL NÚMERO TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTE
(3420)**

GUGLIELMINI ANGEL ALBERTO
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell



CPN Gustavo Victor Ciriaco
Secretario de Hacienda
Municipalidad de Villa Gesell